

# **MARKT MÜHLHAUSEN**

## **Bebauungsplan Nr. 25**

**„Gewerbegebiet Schirnsdorf Süd an der BAB A3  
Anschlussstelle Höchststadt-Nord“**

## **Gemarkung Schirnsdorf**

## **Kurzbegründung**

**- Vorentwurf -**

Stand: 04.02.2025

- **Grundlage:** Konzeptstudie, Lageplan Nr. 3.0.001 I vom 04.02.2025 (PGSJ)  
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 25 (Planzeichnung)

## **1. Anlass und Ziel**

Anlass der Planung ist es, für das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Schirnsdorf Süd an der BAB A3 - Anschlussstelle Höchststadt-Nord“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lekkerland Logistikzentrallagers für Lebensmittel zu schaffen. Der Vorhabenträger Lekkerland beabsichtigt derzeit, am Standort einen Neubau des Logistikzentrums mit Nebenanlagen zu errichten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha.

Eigentümer des Vorhabengrundstücks (ohne St2763) ist die Lekkerland REWE Group. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planerischen Festsetzungen für die Umsetzung geschaffen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die unmittelbare Autobahnnähe mit Anschlussstelle ist der Standort für ein Logistikzentrum in besonderem Maß geeignet.

## **2. Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Mühlhausen südöstlich des Ortsteils Schirnsdorf im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchststadt. Zudem liegt es direkt an der Autobahn A3 Anschlussstelle Höchststadt-Nord. Im Norden grenzt das Gebiet an intensiv-landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten befinden sich Wald- und Ackerflächen sowie ein Stillgewässer und im Westen hinter der St2763 liegen ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen. Im Süden grenzt es an einen Wirtschaftsweg an die Auffahrampen der Bundesautobahn A 3 für die vorgenannte Anschlussstelle.

Der nächstgelegene Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 km Fahrweg.

### **2.2 Bestand**

Das Plangrundstück wird zurzeit im Wesentlichen konventionell-landwirtschaftlich genutzt. Ungefähr mittig führt ein unbefestigter Wirtschaftsweg in den räumlichen Geltungsbereich.

Partiell an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und randlich des Wirtschaftsweges befinden sich Gehölzzüge mit z. T. größeren Bäumen, die eine lückige Einbindung in das Landschaftsbild bewirken.

### **3. Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die geplante gewerbliche Bebauung als Neubau eines Logistikzentrallagers des im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Plangrundstücks ist laut des Landesentwicklungsplan Bayern (LEP, 01-2020) als Ausnahme vom Anbindegebot erlaubt, wenn ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, wodurch das Planvorhaben an dieser Stelle zulässig wäre.

Der Bereich befindet sich innerhalb des Regionalplans Nr. 7 Region Nürnberg (1998). Eine Aussage oder zeichnerische Darstellung zu Gewerbe wird dort nicht vorgenommen. In den diversen Ziel- und Begründungskarten (zentrale Orte, Mittelzentren, Bodenschätze, Erholung, usw.) werden keine Aussagen für dieses Bauleitplanverfahren getroffen, die für einen ersten Überblick wesentlich sind.

Eine Regionalplanänderung für Gewerbe wird laut Auskunft der Bezirksregierung Mittelfranken vom 02.03.2024 nicht erforderlich.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ursprünglichen Flächennutzungsplanes des Marktes Mühlhausen. Ein kleiner Teil im Nordwesten wird von der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes überlagert.

Der ursprüngliche und weiter rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Mühlhausen (Oktober 1998) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als „Fläche für Landwirtschaft, Acker“ dar. Ferner sind am Wirtschaftsweg und im Bereiche der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Grünstrukturen „Hecke, Gebüsch“ sowie ein Laubbaum dargestellt.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) für diesen Bereich wurde wiederum ein kleiner Bereich des Plangebietes im Nordwesten als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO“ mit dem Planzeichen „Eingrünung Gewerbegebiet“ dargestellt.

Eine Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Diese soll als 15.FNP-Änderung des Marktes Mühlhausen im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

## **4. Städtebauliches Konzeption**

### **4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt derzeit, einen Neubau des Logistikzentrallagers mit Nebenanlagen zu bauen.

Ziel ist es, ein funktionsfähiges Logistikgebäude mit Warenein- und -ausgang sowie Entsorgung, Rangierflächen, einer Umfahrungsstraße, Lkw- und Pkw-Stellplatzanlagen und Niederschlagswasserrückhalteflächen zu errichten. Das aktuelle Konzept umfasst neben einer Gebäudgrundfläche von ca. 35.000m<sup>2</sup> notwendig befestigte Flächenbereiche für eine große PKW-Stellplatzanlage (Mitarbeiter) und LKW-Stellplätze.

### **4.2 Bepflanzung**

Die aktuelle Konzeptstudie umfasst zurzeit insgesamt ca. 6.000m<sup>2</sup> an bewaldeter interner Ausgleichsfläche und zusätzlich ca. 3.500m<sup>2</sup>, die mit landschaftsgerechten Sträuchern bepflanzt werden sollen. Dadurch soll eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erfolgen, die harten Kanten der Architektur überdeckt werden und eine lokale ökologische Höherwertigkeit gewährleistet werden.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung Kfz**

Für die Anbindung ist eine Zu- und Abfahrt des Plangebietes an die Staatsstraße St2763 mit verkehrlicher Ertüchtigung dieses Knotenpunktes (KP) vorgesehen. Nach einer Grundlagenermittlung durch eine Verkehrszählung und Bewertung des zukünftigen Mehrverkehrs kam das beauftragte Fachgutachterbüro für Verkehrsplanung BRILON BONZIO WEISER (Bonn) zu dem Ergebnis, dass der KP aufgrund der geringen Belastungen vorfahrts geregelt an die ST 2763 angeschlossen werden kann. Auf der St2763 von Norden (Schirnsdorf) kommend, ist jedoch eine zusätzliche Linksabbiegespur notwendig, da die Staatsstraße dort bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h eine starke Steigung von 7 % aufweist. Zu diesem Zweck ist es vorgesehen, die St2763 künftig im Bereich dieses KP's aufzuweiten.

### **4.4 Rad- und Fußweg**

Für Fußgänger und Radfahrer soll zudem an der Westseite der St2763 ein 2,5 m breiter Weg vorgesehen werden, der künftig von der Bushaltestelle im Ortsteil Schirnsdorf bis zum KP geführt werden soll. Dieser Fuß- und Radweg ist aus Sicherheitsgründen ca. 2 m Meter vom Fahrbahnrand abgesetzt und gewährleistet einen sicheren Weg ins Plangebiet ohne vorherige Fahrbahnquerung.

Zur planungsrechtlichen Realisierung wurde der KP in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

## **5. Weitere Belange**

### **5.1 Kampfmittel**

Auf den untersuchten Luftbilddaufnahmen und konsultierten historischen Unterlagen konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen. Es konnten keine Sprengbombentrichter, zerstörte Bauwerke, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen im Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich ausgemacht werden.

### **5.2 Schalltechnische Untersuchung**

Die Immissionssituation Schall wurden in einer Vorab-Untersuchung auf der Basis der bisherigen Daten des Verkehrsplaners fachgutachterlich eingeschätzt (Nov. 2024):

Im Ergebnis werden gemäß der Konzeptstudie an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte im OT Schirnsdorf tags um mind. 25 dB(A) bzw. nachts um mind. 8 dB(A) und im OT Mühlhausen tags um 37 dB(A) bzw. nachts um mind. 21 dB(A) unterschritten.

Die maßgebliche Lärmbelastung wird durch die Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgelände verursacht, d. h. die Be- und Entladung von Paletten mittels Elektro-Flurförderfahrzeug an Docks mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung verursacht keine relevanten Lärmbelastungen in Bezug auf die rechnerisch ermittelten Lärmbelastungen.

Eine entsprechend detaillierte schalltechnische Untersuchung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **5.3 Niederschlagswasser**

Das Wasserwirtschaftsamt fordert, eine getrennte Ableitung für das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen in das Regenrückhaltebecken anzuordnen.

Eine Lösung könnte sein, dass der natürliche Abfluss, der sich aus dem Einzugsgebiet für den Weiher ergibt, an den Weiher und der Rest an den vorbeschriebenen Graben abgeleitet wird.

Im Zuge des Verfahrens ist dann der Nachweis zu führen, dass der Graben in der Lage ist, den natürlichen Abfluss aufzunehmen. Dies dürfte aber möglich sein, da auch jetzt der natürliche Abfluss diesem Graben zugeführt wird.

### **5.4 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser soll der Pumpstation in der Ortslage Schirnsdorf zugeführt werden. Angedacht ist hier, dass diese Leitung an der Ostseite der St2763 verlegt wird. Es wird ebenfalls als

sinnvoll erachtet, dass diese Leitung eine öffentliche Abwasserleitung des Marktes Mühlhausen wird. Als Nennweite soll aus Wartungsgründen DN 200 verlegt werden.

## **5.5 Trinkwasser**

Zwischen dem Hochbehälter und der Wasseraufbereitungsanlage Schirnsdorf liegt eine Leitung DN 200. Geplant ist, von der Aufbereitungsanlage Schirnsdorf an der Westseite der St2763 unter dem geplanten Gehweg eine Leitung DN 200 zu verlegen. Ggf. kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbindung mit der Wasserversorgung Höchststadt hergestellt werden.

## **6. Natur- und Artenschutz**

### **6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**

Eine vorläufige Wertpunktermittlung für das Plangebiet – ohne den Knotenpunkt ST 2763 - ergab ein externes Ausgleichserfordernis in Höhe von ca. 191.000 Wertpunkten, die über ein gemeindeeigenes Ausgleichsflächenkonto des Marktes Mühlhausen ausgeglichen werden können.

### **6.2 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden ab Dezember 2023 durchgeführt. Die Auswertung erfolgt zurzeit.

Aufgestellt, Münster, den 04.02.2025